



STATUT IMMOBILIER

DE LA

Résidence  
Rue des Bonnes Villes  
Bloc II

ÉRIGÉE PAR LA

**S. A. ENTREPRISES AMELINCKX**

---

Etude de  
Maître Albert JEGHERS  
Mont-Saint-Martin 17-19, Liège

TABLE des MATIERES.

---

COMPARUTION :

SECTION I : Déclarations préliminaires - Description et  
Division de la résidence - Convention avec  
le propriétaire du fonds.

Chapitre I - Situation immobilière.

Chapitre II - Constructions - Plans - Permis de bâtir.

Chapitre III - Description de la Résidence.

Chapitre IV - Mise de l'Immeuble sous le régime de la  
Copropropriété forcée et permanente - Division  
de l'Immeuble.

Chapitre V - Construction pour compte de Monsieur THYSSEN.

Chapitre VI - Engagement de vendre - Procuration.

SECTION II : ACTE DE BASE.

Article 1.- Acte de base - Cahier des charges particulier -  
Cahier des Charges - Règlement de copropriété.

Article 2.- Réserve de mitoyenneté.

Article 3.- Eventuelles cessions gratuites de terrains.

Article 4.- Servitudes.

Article 5.- Choses privatives.

Article 6.- Choses communes.

SECTION III : CAHIER DES CHARGES PARTICULIER.

Article 1.- Terrain.

Article 2.- Cautiennement.

Article 3.- Réception des travaux.

Article 4.- Amende de retard.

Article 5.- Loi du 9 juillet 1971 et arrêtés d'exécution.

Article 6.- Résolution ou résiliation du contrat.

Article 7.- Emprunt hypothécaire.

Article 8.- Frais divers exclus du prix.

Article 9.- Permis de bâtir (conditions).

Article 10.- Début de la construction.

SECTION IV : CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS régissant le  
CONTRAT D'ENTREPRISE.

Chapitre I -

Articles 1 à 7.- Dispositions générales.

Chapitre II - Obligations de AMELINCKX.

Articles 8 à 16.-

Chapitre III - Obligations de l'ACHETEUR.

I - Mise à la disposition des parties indivises du terrain.

Article 17.-

II - Paiement du prix.

Articles 18 à 25.-

III - Réception des travaux.

Article 26 et 27.-

Articles 28 à 31.- Modifications aux constructions.

Article 32.- Publicité.

Article 33.- Antenne radio - télévision.

Article 34.- Ascenseur.

Article 35.- Garages-peintures - Boxes.

Article 36.- Habitation de la concierge.

Article 37.- Mesures de prévention contre l'incendie et la pollution de l'air.

Article 38.- Cheminées et foyers ouverts.

Article 39.- Combustibles.

Article 40.- Compteurs privatifs.

SECTION V : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Chapitre I - Exposé.

Article 1.-

Chapitre II - Le statut de l'immeuble.

Article 2.- Principes.

Article 3.- Lots privés sans quotité dans les parties communes.

Article 4.- Choses privatives.

Article 5.- Choses communes.

Chapitre III - Exercice des droits de propriété.

Article 6.- Travaux aux choses privatives.

Article 7.- Travaux aux choses communes.

Article 8.- Division des lots privés.

Article 9.- Destination de certains lots privés.

Articles 10 et 11.- Location.

Article 12.- Règles d'habitation de l'immeuble.

Chapitre IV - Administration de la Copropriété.

Section I - L'assemblée générale des copropriétaires.

Article 13.- Principes.

Article 14.- Composition de l'assemblée.

Article 15.- Convocations.

- Article 16.- Assemblée générale ordinaire.
- Article 17.- Assemblée générale extraordinaire.
- Article 18.- Organisation de l'assemblée générale.
- Article 19.- Quorum et majorité.
- Article 20.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

Section II - Le Syndic.

- Article 21.- Nomination du syndic.
- Article 22.- Premier syndic.
- Article 23.- Co-syndic.
- Article 24.- Pouvoirs du syndic.

Section III - Comptabilité.

- Article 25.- Charges communes.
- Articles 26 et 27.- Répartition des charges.
- Article 28.- Dérogation à la répartition des frais.
- Article 29.- Frise d'effet du régime de la copropriété quant aux charges communes.
- Article 30.- Néant.
- Article 31.- Tenue de la comptabilité.
- Article 32.- Provision.
- Article 33.- Paiement des charges communes.
- Article 34.- Recouvrement des charges communes.
- Article 35.- Mutation des lots.
- Article 36.- Recettes communes.

Chapitre V - Travaux.

- Articles 37 et 38.-

Chapitre VI - Le concierge.

- Article 39.-

Chapitre VII - Règlement d'ordre intérieur.

- Article 40.-

Chapitre VIII - Antennes radio-télévision.

- Article 41.-

Chapitre IX - Appareillage pour la protection contre l'incendie et la pollution de l'air.

- Article 42.-

Chapitre X - Assurances.

- Paragraphe I - Généralités.

- Article 43.-

- Paragraphe II - Énumération des assurances.

- Article 44.- Incendie.
- Article 45.- Dégâts des eaux.
- Article 46.- Responsabilité civile.
- Article 47.- L'assurance-loi.

Paragraphe III - Détermination et souscription des polices-  
Paieient des primes.

Articles 48 à 53.-

Paragraphe IV - Aggravation des risques.

Articles 54 à 56.-

Paragraphe V - Sinistres et paieient des indemnités.

Articles 57 à 62.-

Paragraphe VI - Destruction partielle ou totale de  
l'immeuble.

Articles 63 à 67.-

Paragraphe VII - Mandat donné au syndic.

Article 68.-

Chapitre XI - Clauses non prévues.

Article 69.-

Chapitre XII - Litiges.

Article 70.-

Chapitre XIII - Election de domicile.

Article 71.-

Chapitre XIV - Modification au Règlement de Copropriété.

Article 72.-

Chapitre XV - Etat Civil.

-----

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS, le vingt-huit juin.

Devant Nous, Maître Albert JEGHERS, Notaire à LIEGE.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

Monsieur Henri-Joseph-René-Ghislain THYSSEN, Avocat, né à Saint Trond, le vingt-huit juillet mil neuf cent trente-deux, célibataire, demeurant à Liège, quai Van Beneden, numéro 24.

D'AUTRE PART :

La Société Anonyme "BOUWBEDRIJF AMELINCKX", en français : "ENTREPRISES AMELINCKX", ci-après invariablement dénommée : "AMELINCKX", dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat, numéro 306, a été constituée sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination "Entreprises Générales François AMELINCKX", suivant l'acte reçu par Maître VAN NIGEM, Notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848. La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant l'acte reçu par le Notaire VAN WINCKEL à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux Annexes au Moniteur Belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ladite société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Paul SMET, à Anvers, et publié aux Annexes au Moniteur Belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163.

Les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six et dont le procès-verbal a été dressé par Maître Paul SMET, Notaire à Anvers, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37226. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent soixante-six.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le huit juillet mil neuf cent septante et publié aux Annexes au Moniteur Belge le vingt-cinq juillet suivant sous le numéro 2413 - 2.

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, Directeur de la société, demeurant à Anvers, August Vermeylelaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs à lui conférés par décision du Conseil d'Administration dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Léon VERBRUGGEN, à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent septante,

publié aux Annexes au Moniteur Belge du deux juillet suivant sous le numéro 2026 - 4.

LESQUELS COMPARANTS ont requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :

SECTION I.

Déclarations préliminaires - Description et Division de  
la Résidence - Convention avec le propriétaire du fonds.  
=====

CHAPITRE I - Situation immobilière.

Monsieur Henri THYSSEN, comparant d'une part, est propriétaire des biens immobiliers suivants :

DESIGNATION - Ville de LIEGE : Article 4915 de la matrice cadastrale de la Huitième Division : Une parcelle de terrain étant l'assiette de deux maisons d'habitation avec cour et toutes dépendances, sises rue des Bonnes Villes, numéros 32 et 34, cadastrées Section A numéros 921/0 et 970/II pour une contenance globale de cinq cent septante et un mètres carrés, le tout joignant ladite rue ; DEBECQ Daniel ; JOASSIN-HAEMELS Veuve Armand ; FRANSOLET-BOSSON Robert ; LIEUVILLE Emile ; TOSSENS-TARGEZ Alphonse ; RENARD René, Maurice et Bertha ; RENARD-VERDBOIS Veuve Hector ; CROMBEL-HAIJNET Paul, ou représentants.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.- Il est propriétaire des immeubles prédécrits par suite de la donation qui lui en a été faite en avancement d'hoirs, étant seul héritier réservataire du donateur, par son père Monsieur Henri-Joseph-Nicolas THYSSEN, ingénieur civil des mines, de Liège, aux termes d'un acte reçu par le Notaire JEGHERS soussigné, le trente juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le douze août mil neuf cent septante et un, volume 2415 numéro 11.

Monsieur Henri THYSSEN père en était seul propriétaire pour les avoir recueillis tant en vertu de la donation-partage consentie par son père Monsieur Henri THYSSEN à ses enfants aux termes d'un acte reçu par Maître INDEKEU, Notaire à Neeroeteren, le vingt avril mil neuf cent vingt-huit qu'en suite du décès de son père survenu il y a plus de trente ans.

SITUATION HYPOTHECAIRE.- Monsieur Henri THYSSEN déclare que les biens prédésignés sont entièrement quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, ce qui sera justifié à qui de droit par un état hypothécaire régulier et complet.

RENONCIATION A REVOCATION.- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le quatorze juin mil neuf cent septante-trois, Monsieur Henri-Joseph-Nicolas THYSSEN, donateur prénommé, a renoncé à tous privilèges et à l'action révocatoire lui appartenant en vertu des articles 953 et suivants du Code Civil.

## CHAPITRE II - Constructions - Plans - Permis de bâtir.

A- AMELINCKX a décidé d'ériger à ses frais, risques et périls, sur l'assiette des terrains prédécrits et après démolition des constructions, un ensemble immobilier qui sera régi par les dispositions de l'article 577/bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente et dont la construction et la vente seront soumises aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un concernant les habitations à construire ou en voie de construction et à celles du présent Acte de Base.

B - En vue de cette construction, AMELINCKX a fait dresser les plans de l'immeuble par Monsieur l'Architecte Léo PEETERS, domicilié à Anvers, Molenstraat, 71, immatriculé sous le numéro 240 de l'Ordre des Architectes de la Province d'Anvers.

Ces plans signés par ledit Architecte sont à l'instant déposés pour être annexés au présent acte après avoir été signés par le représentant d'AMELINCKX et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné ; ce sont :

- plan numero 1 : sous-sol (4.1).
- plan numéro 2 : rez-de-chaussée (4.2).
- plan numéro 3 : étages-type du premier au huitième (4.3).
- plan numéro 4 : étage technique (neuvième) (4.4).

C - Le permis de bâtir a été délivré par les services compétents de la Ville de Liège, le six octobre mil neuf cent septante-deux sous le numéro 47.568 - B.

## CHAPITRE III - Description de la Résidence.

La Résidence, qui constituera un seul ensemble immobilier, est composée de divers lots ou biens privés qui comprendront chacun des éléments privatifs et des quotités dans les parties communes ; le tout, ainsi qu'il résultera de la description qui va suivre et des dispositions de l'Acte de Base.

En général, on doit considérer que sont parties communes outre le terrain d'assiette de l'immeuble, celles qui sont à l'usage commun ; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

Quant aux parties privatives, ce sont en général celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes, ou qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Les énumérations de parties communes et de parties privatives comprises au présent acte sont énonciatives et non limitatives.

A - SOUS-SOL (plan numéro 4.1). Ce niveau comprend :

1°- des parties communes générales, étant : la rampe et l'aire de manoeuvres des garages ; la cave à chaufferie avec ses installations de chauffage et eau ; les trois locaux des vide-poubelles avec arrivées des trémies aux ordures et les sas avec ventilation ; la cave de la conciergerie sous l'escalier ; l'escalier avec sa cage, son palier et la porte coupe-feu de communication avec les couloirs de cave ; l'ascenseur avec sa cabine, sa cage et son appareillage ; le bassin d'orage avec son appareillage ; tous les couloirs, sas, dégagements et systèmes de protection contre l'incendie ; les emplacements gaz et électricité et téléphone ; toutes canalisations et alimentations principales, chutes, gaines, évacuations et aérations, accès vers les emplacements de parking et caves.

2°- des parties privatives, étant :

- trente-trois caves dénommées C 1 à C 33 ;  
- quatorze emplacements pour voitures, numérotés GP 1 à GP 14, trois de ces emplacements étant doubles et portant respectivement les numéros GP 1 et GP 4, GP 2 et GP 5 ainsi que GP 3 et GP 6.

B - REZ-DE-CHAUSSEE (plan numéro 4.2). Ce niveau comprend :

1°- des parties communes générales, étant : le hall d'entrée des appartements avec ses portes, dégagements, cage d'escalier avec escalier, palier et porte coupe-feu, cage d'ascenseur avec porte coupe-feu ; le local pour remise de vélos et voitures d'enfants ; les emplacements gaz et électricité ; la porte en façade et les rampes d'accès au parking du rez-de-chaussée avec la cour à air libre et à celui du sous-sol ; toutes canalisations et alimentations principales, soupiraux, chutes, gaines, évacuations et aérations ; les trémies aux ordures avec leurs aérations ; tous systèmes de protection contre l'incendie.

2°- des parties privatives, étant :

a) un vaste local dénommé M1, à usage de magasin, bureau, habitation ou exercice d'une profession libérale, avec installations sanitaires et accès à une trémie aux ordures (portillon coupe-feu) et dont l'aménagement intérieur sera fait en fonction de sa destination.

b) deux locaux, accessibles par la cour, dénommés Réserve numéro 1 (magasin sur rampe) et Réserve numéro 2 qui seront affectés suivant ce qui conviendra à AMELIUCKX ou aux futurs acquéreurs.

c) douze garages-boxes pour voiture, numérotés GB 15 à GB 26, trois de ces boxes étant doubles et portant respectivement les numéros GB 15 et GB 18, GB 16 et GB 19 ainsi que GB 17 et GB 20.

C - ETAGE-TYPE (du premier au huitième inclus) (plan numéro 4.3).

Le niveau-type comprend, de gauche à droite en faisant face à la Résidence :

1°- des parties communes générales, étant : l'ensemble constitué par le bloc des cages d'ascenseur et d'escalier avec paliers, dégagements, portes coupe-feu et les emplacements électricité et gaz ; l'escalier de secours avec son palier, accolé à la façade arrière entre les terrasses de l'appartement A et du studio B ; les trémies aux ordures avec leurs aérations ; tous systèmes de protection contre l'incendie ; toutes canalisations et alimentations principales, chutes, gaines, évacuations et aérations.

2° des parties privatives, constitutives à chaque niveau des lots suivants :

a) un appartement de type A, dénommé A/1 à A/8 suivant l'étage, à l'extrême gauche, comprenant : dégagement d'entrée avec accès au local vide-poubelle (portillon coupe-feu) et placard ; hall central ; living en façade avec terrasse ; cuisine équipée avec débarras et terrasse arrière ; dégagement de nuit avec salle de bain montée et water closed ; une chambre numéro 2 éclairée latéralement et une chambre numéro 1 à l'arrière avec terrasse.

b) un studio de type B, dénommé B/1 à B/8 suivant l'étage, au centre en façade arrière, comprenant : un dégagement d'entrée avec accès au vide-poubelle (portillon coupe-feu) et placard ; une salle de bain montée avec water-closed ; un living arrière avec terrasse et une petite cuisine équipée communicante.

c) un appartement de type C, dénommé C/1 à C/8 suivant l'étage, au centre en façade avant, comprenant : hall avec placard, living, cuisine équipée avec accès au vide-poubelle (portillon coupe-feu) et une chambre à coucher (ces trois pièces étant prolongées par une vaste terrasse en façade accessible du living et de la cuisine) ; un water-closed et une salle de bain montée donnant sur le hall.

d) un appartement de type D, dénommé D/1 à D/8 suivant l'étage, à l'extrême droite, de même configuration et disposition que l'appartement de type A, malgré certaines différences de détail, dont spécialement l'accès au vide-poubelle par la cuisine (portillon coupe-feu).

D - ETAGE TECHNIQUE (neuvième) (plan 4.4). Ce niveau en retrait comprend :

1°- des parties communes générales, étant :

a) les toitures (au-dessus du huitième étage et au-dessus de l'étage technique) avec leur ossature, leur isolation et leur couverture ; toutes les cheminées et gaines de ventilation ou d'évacuation avec souches, couvertures et autres accessoires ; les poutrelles de dénégement ;

tous systèmes de protection contre l'incendie y compris la trappe de l'escalier de secours accolé à la façade arrière ; toutes canalisations et alimentations principales, chutes, gaines et évacuations ; la cage d'escalier avec l'escalier ; les paliers et la porte coupe-feu ; le palier central avec dégagement d'accès à la toiture surplombant le huitième étage ; le local contenant la machinerie de l'ascenseur avec son sas d'accès et ses portes coupe-feu ; les emplacements électricité et gaz.

b) les locaux de la conciergerie comprenant hall avec placard vestiaire et water closed ; living avec terrasse avant ; cuisine équipée avec terrasse arrière et accès au vide-poubelle (portillon coupe-feu) ; sas de nuit donnant accès à la salle d'eau ; une chambre arrière avec terrasse accessible.

2°- des parties privatives, constitutives d'un appartement qui sera dénommé "Appartement spécial A/9", comprenant : dégagement d'entrée avec accès au vide-poubelle (portillon coupe-feu) ; hall central avec placard ; grand living en façade avec vaste terrasse avant et petite terrasse arrière ; cuisine équipée en façade avant ; dégagement de nuit avec water closed et salle de bain montée ; deux chambres à coucher en façade arrière dont une donnant accès à une vaste terrasse.

Remarques :

1 - Les superficies des lots privés peuvent être calculées en fonction des mensurations indiquées aux plans ci-annexés, sous réserve d'une tolérance de quatre pour cent (4 %) - (Section IV - article 2).

2 - AMELINCKX se réserve d'attribuer ou de ne pas attribuer de caves à certains lots privés.

CHAPITRE IV - Mise de l'Immeuble sous le régime de la Copropriété forcée et permanente - Division de l'Immeuble.

En vue de la réalisation du projet formé, Monsieur Henri THYSSEN, comparant d'une part, déclare par les présentes placer les terrains prédécrits lui appartenant sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente, en exécution de l'article 577/bis du Code Civil, pour les affecter comme partie commune générale à l'ensemble à édifier.

D'autre part, AMELINCKX, en sa qualité de promoteur, déclare opérer la division dudit ensemble en parties privatives et en parties communes dont la composition a été décrite au Chapitre III qui précède et dont la définition résulte des dispositions de la Section II ci-après.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot privé tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui y sont attachées.

TABLEAU DES QUOTITES  
dans les parties communes générales  
divisées en dix mille/dix millièmes.

-----  
Garages au niveau du sous-sol :

- emplacement double GP 1 et GP 4, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- emplacement double GP 2 et GP 5, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- emplacement double GP 3 et GP 6, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- emplacement GP 7, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- emplacement GP 8, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- emplacement GP 9, neuf/dix millièmes :	9/10.000 -
- emplacement GP 10, huit/dix millièmes :	8/10.000 -
- emplacement GP 11, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- emplacement GP 12, treize/dix millièmes :	13/10.000 -
- emplacement GP 13, treize/dix millièmes :	13/10.000 -
- emplacement GP 14, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -

Boxes au niveau du rez-de-chaussée :

- box double GB 15 et GB 18, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- box double GB 16 et GB 19, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- box double GB 17 et GB 20, quinze/dix millièmes :	15/10.000 -
- box GB 21, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- box GB 22, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- box GB 23, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- box GB 24, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- box GB 25, dix/dix millièmes :	10/10.000 -
- box GB 26, dix/dix millièmes :	10/10.000 -

Locaux au niveau du rez-de-chaussée :

- réserve numéro 1, trente-trois/dix millièmes :	33/10.000
--	-----------

- réserve numéro 2, vingt et un/dix millièmes :	21/10.000
- local dénommé M 1, trois cent cinquante-neuf/dix millièmes :	359/10.000

Appartements (du premier au huitième étages)

- appartements de type A, chacun trois cent soixante-six/ dix millièmes :	366/10.000
ensemble deux mille neuf cent vingt-huit/dix millièmes :	2.928/10.000
- studios de type B, chacun cent cinquante-trois/ dix millièmes :	153/10.000
ensemble mille deux cent vingt- quatre/dix millièmes :	1.224/10.000
- appartements de type C, chacun deux cent quarante-huit/ dix millièmes :	248/10.000
ensemble mille neuf cent quatre- vingt-quatre/dix millièmes :	1.984/10.000
- appartements de type D, chacun trois cent quarante-sept/ dix millièmes :	347/10.000
ensemble deux mille sept cent septante-six/dix millièmes :	2.776/10.000

Niveau du neuvième étage

- appartement spécial A/9, quatre cent trente-deux/dix millièmes :	432/10.000
<b>Total : DIX MILLE/DIX MILLIEMES :</b>	<b>10.000/10.000</b>

Remarque : Aucune quotité dans la copropriété n'est attachée aux caves en sous-sol.

CHAPITRE V - Construction pour compte de  
Monsieur Henri THYSSEN.

En exécution des conventions intervenues directement entre les parties aux présentes et dont toutes les clauses, stipulations et engagements restent entièrement d'application, les comparants ont convenu ce qui suit :

I - Monsieur Henri THYSSEN, comparant d'une part, approuvant le projet d'AMELINCKX et les plans ci-annexés, déclare vouloir devenir propriétaire des lots privés suivants qu'AMELINCKX s'engage expressément à construire pour son compte et à lui réserver dans la Résidence à édifier, savoir :

a) les appartements et studios constituant les quatrième et cinquième étages en entier, c'est-à-dire, suivant la description contenue au Chapitre III qui précède, les lots

dénommés A/4 - B/4 - C/4 et D/4 et ceux dénommés A/5 - B/5 - C/5 et D/5.

b) les emplacements pour voiture au sous-sol dénommés GP 12 et GP 13.

c) huit caves en sous-sol, qui seront affectées aux appartements et numérotées 13 - 14 - 15 - 16 - 23 - 24 - 25 et 26.

II - Pour permettre la réalisation du programme de construction de la Résidence dont tous les lots privés, à l'exception de ceux à construire pour Monsieur Henri THYSSEN, seront la propriété d'ABELINCKX, Monsieur Henri THYSSEN déclare par les présentes, RENONCER AU DROIT D'ACCESSION lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil sur les constructions et ouvrages à édifier sur son terrain, mais en tant seulement que ce droit se rapporte aux quotités des terrains prédécrits qui sont affectées aux lots privés qui deviendront la propriété d'ABELINCKX et RESERVER à son profit le bénéfice du même droit d'accession sur les quotités desdits terrains à affecter aux lots privés qui deviendront sa propriété.

En conséquence, Monsieur Henri THYSSEN conserve le droit d'accession sur deux mille deux cent cinquante-quatre/dix millièmes (2.254/10.000) des terrains prédésignés et y renonce au profit d'ABELINCKX sur sept mille sept cent quarante-six/dix millièmes (7.746/10.000).

#### CHAPITRE VI - Engagement de vendre - Procuration.

Monsieur Henri THYSSEN déclare promettre de vendre à ABELINCKX ou aux futurs acquéreurs de lots privés dans la Résidence à lui présenter par ABELINCKX, les quotités de terrain afférentes aux lots privés dont il ne s'est pas réservé la propriété, et ce suivant la division du présent acte.

A cet effet, Monsieur Henri THYSSEN déclare constituer irrévocablement pour mandataires spéciaux ayant pouvoir d'agir séparément et de substituer : 1./ Mademoiselle Paule LAMBERT, secrétaire, demeurant à Liège, Chaussée des Prés, 38 ; 2./ Monsieur Georges MARECHAL, clerc de notaire, demeurant à Jupille-sur-Meuse, rue Charlenagne, 95 ; 3./ Monsieur Clément CORNET, clerc de notaire, demeurant à Grivegnéc, Avenue de l'Agriculture, 74,

Auxquels sont conférés tous pouvoirs à l'effet de :

VENIRE à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, les fractions des terrains prédésignés cadastrés Section A numéros 921/o et 970/II d'une contenance totale de cinq cent septante et un mètres carrés, à l'exception de celles qui restent af-

fectées aux lots privés que le comparant d'une part s'est réservé aux termes du présent acte.

Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de la propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; prendre arrangement avec les créanciers inscrits ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

SECTION II

ACTE DE BASE.

Article 1.- ACTE DE BASE - CAHIER DES CHARGES PARTICULIER -  
CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

a) Le présent acte comprenant les déclarations préliminaires, la description et la division de la Résidence, les conventions avec le propriétaire du fonds (Section I), les dispositions de la Section II, le Cahier des Charges particulier (Section III), le Cahier des Charges (Section IV) et le Règlement de Copropriété (Section V) ainsi que les plans précis, constitue l'ACTE DE BASE de la Résidence.

Ils font avec le compromis, l'acte de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.

b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente, doit l'emporter.

c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'Acte de Base, du Cahier des Charges, du Règlement de Copropriété, du compromis ou de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un portant exécution des articles 7, 8 et 12 de cette loi est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application de cette loi.

Article 2.- RESERVE DE MITOYENNETE.

AMELINCKX se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour AMELINCKX aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

Article 3.- EVENTUELLES CESSIONS GRATUITES DE TERRAINS.

L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent Acte de Base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération peuvent amener AMELINCKX à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les ACHETEURS donnent mandat irrévocable à AMELINCKX pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque partie dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour AMELINCKX de stipuler toutes les conditions jugées utiles, de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, Cahier des Charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, et caetera, le tout au nom et pour compte des acquéreurs, sans aucun décompte avec ceux-ci.

#### Article 4.- SERVITUDES.

A./ Les lots privés et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrains) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de AMELINCKX ni recours contre lui.

B./ 1 - La terrasse avant de l'appartement A du neuvième étage et la terrasse avant de la conciergerie (neuvième étage, si celle-ci était transformée en lot privé) seront grevées d'une servitude de passage au profit de tous les appartements pour permettre l'accès aux potences de déménagement.

2 - Les terrasses privatives en façade avant (appartements A - C et D) sont grevées d'une servitude réciproque d'accès et de passage en cas de besoin (évacuation des occupants, circonstances exceptionnelles, cas de force majeure, et caetera). Il en est de même pour les terrasses privatives en façade arrière des studios B qui seront grevées, dans les mêmes cas, d'une servitude d'accès et de passage au profit des appartements D, pour permettre aux occupants de ceux-ci d'accéder à l'escalier de secours.

#### C./ Canalisations.

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations - rien excepté ni réservé - peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les chambres de réserve, les caves à provision, les garages et dans les lots privés, quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par AMELINCKX. Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui se-

raient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

D./ Abris.

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves, sans recours contre AMELINCKX.

E./ CABINES à haute tension - Cabines de détente pour le gaz.

Si la compagnie distributrice d'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, AMELINCKX reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négociier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tous moments quelconques.

Le contenu de ces locaux, c'est à dire tous installations et matériels en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privés, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

Article 5.- CHOSES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs - sans que la liste ci-dessous soit limitative - les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement.

- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations.
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes.
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion des gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton.
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes terrasses, y compris celles construites sur le toit.
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol.
- les menuiseries et quincailleries.
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot.
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte.
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi.
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également primitifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
  - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun.
- sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

#### Article 6.- CHOSES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis.
- les revêtements et la décoration des façades.
- les échelles ou escaliers de secours.
- le gros oeuvre des terrasses, balcons et des aires d'accès aux garages.
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès.
- les gaines et têtes de cheminées.
- les gitages.
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente.
- le réseau général d'égoûts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio, de télévision.
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires.
- les cages d'escaliers.
- l'installation complète des ascenseurs avec leurs accessoires et la trémie desservant les appartements des étages.
- antenne de radio et de télévision.
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos.
- les emplacements pour compteurs.
- la conciergerie.

- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun.
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un seul lot.

SECTION IIICAHIER DES CHARGES PARTICULIER.Article 1.-

La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième, la différence faisant profit ou perte pour l'ACHETEUR, sans répétition de part ni d'autre.

L'ACHETEUR supportera à partir de la passation de l'acte notarié, toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition, augmenté des provisions visées au Règlement de Copropriété.

Article 2.-

X La société venderesse, la Société Anonyme ENTREPRISES AMELINCKX, entreprise de construction, agréée par Arrêté Ministériel dd. vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-huit, dans la classe 8, catégorie D, sous le numéro 8689, constitue conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, un cautionnement à la Caisse de Dépôts et Consignations dont le montant n'est pas inférieur à cinq pour cent du prix des constructions fixé à l'acte de vente authentique, diminué des frais, droits et honoraires évalués forfaitairement à vingt pour cent de ce même prix.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'ACHETEUR à la Caisse de Dépôts et Consignations dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par AMELINCKX :

- première phase : cinquante pour cent (50 %) à la réception provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.
- deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, AMELINCKX a droit à titre d'indemnité, due par l'ACHETEUR, à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée.

Passé un délai de trois mois à compter de la demande, l'ACHETEUR devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à AMELINCKX de :

- a) vingt mille francs (20.000 Fr) pour un appartement à une chambre à coucher.
- b) vingt-cinq mille francs (25.000 Fr) pour un appartement à deux chambres à coucher.
- c) trente mille francs (30.000 Fr) pour un appartement à trois chambres à coucher ou plus.
- d) quinze mille francs (15.000 Fr) pour un studio.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

Article 3.- RECEPTION DES TRAVAUX.

1./ Réception des parties privatives.

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévus ci-après sous f) et g).

La réception définitive de l'appartement/studio ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code Civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) AMELINCKX invitera l'ACHETEUR à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) Le refus de réception par l'ACHETEUR est notifié en-dehors les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à AMELINCKX.

f) Toutefois, et sauf preuve contraire, l'ACHETEUR qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.

g) L'ACHETEUR est présumé avoir réceptionné les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de AMELINCKX à effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que AMELINCKX lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'ACHETEUR.

h) Ne peuvent pas faire obstacle à la réception provisoire :

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissage, carrelage, parquets, et caetera.
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.
- les menus travaux encore à exécuter.

i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Bruxelles compétent, saisi à

la requête de la partie la plus diligente, les Tribunaux de Liège étant toutefois compétents pour les lots privés de Monsieur THYSSEN.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre AMELINCKX et l'ACHETEUR. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

#### B./ Réception des parties communes.

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

Etant donné que l'immeuble entre en communauté à partir du moment où vingt-cinq pour cent des quotités ont été réceptionnées provisoirement, endéans le mois suivant l'entrée en communauté, le syndic devra convoquer une assemblée générale qui aura lieu au plus tard trente jours à dater de l'envoi de la convocation.

La convocation doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble et en outre obligé de désigner un expert qui l'assistera à cette fin. Le mandat attribué à ces deux personnes doit être irrévocable, sauf pour des motifs graves.

A défaut pour le syndic de convoquer cette assemblée générale, l'entrepreneur aura le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire désigner le mandataire de la communauté.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentées.

Dans un délai de trente jours à dater de sa nomination, le mandataire devra avertir de cette désignation, l'entrepreneur par lettre recommandée en lui donnant l'identité de l'expert qui l'assistera pour la réception des parties communes.

Dans un délai de quinze jours, après que l'entrepreneur ait informé par lettre recommandée le syndic de l'immeuble de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tri-

bunal de Bruxelles compétent, et ceci, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre sa sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal de Bruxelles compétent statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Au cas où l'expert désigné pour la communauté refuse de comparaître ou se trouve dans l'impossibilité de comparaître, dans les dix jours, il sera pourvu à son remplacement. Dans le cas de non remplacement, dans le même délai, la réception se fera par le mandataire seul.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

#### Article 4.-

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'ACHETEUR aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième (1/12) de cinq pour cent (5 %) du prix net de l'appartement, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à AMELINCKX. L'ACHETEUR ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

#### Article 5.-

L'ACHETEUR sera, par le seul fait de son acquisition, subrogé dans les droits et obligations résultant des présentes et de ses compléments ; toute stipulation conventionnelle qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un ou de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un est considérée par les parties comme nulle et non avenue.

#### Article 6.-

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'ACHETEUR, ce dernier sera tenu de rembourser à AMELINCKX tous les frais, droits, honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, l'ACHETEUR sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition et représentant pour AMELINCKX le bénéfice espéré.

Dans pareil cas, le cautionnement sera automatiquement libéré sans porter atteinte aux dommages et intérêts forfaitaires visés à l'article 2 ci-dessus.

Article 7.-

Si l'ACHETEUR souscrit un emprunt, les sommes empruntées jusqu'à concurrence du solde resté dû devront faire l'objet d'une délégation irrévocable en faveur d'AMELINCKX et, dans ce cas, l'ACHETEUR s'engage à prendre toutes dispositions utiles pour rendre cette délégation opposable à son créancier.

Tous frais résultant de la non-exécution de ses engagements sont à charge de l'ACHETEUR.

Tous frais afférents à une inscription conventionnelle ou à une inscription d'office seront à charge exclusive de l'ACHETEUR.

Toutes cessions de rang ou mainlevées hypothécaires seront signées au siège social ou administratif de AMELINCKX aux frais de l'ACHETEUR.

L'ACHETEUR supportera également les frais éventuels découlant de la réalisation de l'acte dans un autre lieu.

Article 8.-

Ne sont pas compris dans le prix total repris au compromis de vente :

- a) les frais afférents au pré-chauffage, l'intervention dans et les raccordements à l'antenne télévision/radio.
- b) les compteurs privatifs gaz, eau et électricité conformément aux documents susindiqués.

Sont également exclus les éventuels travaux supplémentaires commandés par l'ACHETEUR.

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics après la signature du compromis de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.

Article 9.-

Les conditions du permis de bâtir sont les suivantes :

1°/ respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ;

2°/ établir le nu de la façade principale suivant l'alignement décrété par arrêté royal du quatorze septembre mil huit cent nonante.

- établir les seuils d'entrée en pierre de taille.
- ramener à quatre mètres maximum la hauteur des constructions situées au-delà de dix-neuf mètres à partir de l'alignement.
- la rampe d'accès aux garages en sous-sol ne pourra présenter une pente supérieure à quatre centimètres par mètre sur une distance de cinq mètres à partir de l'alignement.
- les vide-poubelles devront comporter une gaine réservée uniquement à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'accès, ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aération aboutissant à l'air libre.
- observer les modifications manuscrites indiquées aux plans.
- observer scrupuleusement les mesures préventives du danger d'incendie précisées par le rapport du vingt-six juin mil neuf cent septante-deux de Monsieur le Commandant des Pompiers et reprises aux plans.
- tous les sas intervenant dans ces mesures préventives d'incendie seront ventilés.
- se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre Service de la Voirie en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir.

Remarque : Les plans annexés au présent acte contiennent en marge diverses précisions dont certaines prescriptions relatives à la prévention contre l'incendie, vantées dans les conditions du permis de bâtir.

Article 10.-

La construction de la Résidence a été commencée le douze décembre mil neuf cent septante-deux.

## SECTION IV.

CAHIER des CHARGES et CONDITIONS REGISSANTLE CONTRAT D'ENTREPRISE de laSociété Anonyme " ENTREPRISES AMELINCKX ".CHAPITRE I.Article 1.-

Le prix du contrat d'entreprise est fixé forfaitairement, ce qui veut dire que sont compris dans le prix d'achat ; la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au moment de la signature du compromis, les honoraires notariaux, le coût de tous les raccordements d'utilité publique, l'aménagement des zones vertes et des voiries.

EN OUTRE, EN APPLICATION DE CETTE FORMULE, L'ACQUEREUR NE SUPPORTE EN AUCUNE FACON LES HAUSSE DE SALAIRES OU LES HAUSSES DE MATERIAUX QUI POURRAIENT SURVENIR ENTRE LE JOUR DE LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE ET LE JOUR DE LA LIVRAISON DE SON BIEN ; SEULE AMELINCKX SUPPORTE LES RISQUES ET ALEAS DES HAUSSES DE SALAIRES ET DES MATERIAUX.

Article 2.-

L'objet du contrat est la construction d'un bien immeuble complètement achevé pour compte de l'ACHETEUR suivant l'appellation "clé sur porte". Il est basé sur :

a) les plans précis agréés par l'ACHETEUR et dressés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

Il est toutefois convenu que AMELINCKX peut en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art ou aux normes imposées par les autorités administratives ou pour améliorer la construction.

Une tolérance de quatre pour cent (4 %) par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution et elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pour cent (4 %) et inférieure à dix pour cent (10 %), elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre le superficie sur plans et la superficie réellement exécutée.

Cette indemnité sera calculée, par simple règle de trois, sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pour cent (4 %) dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pour cent (10 %), l'ACHETEUR POURRA DEMANDER la résiliation du contrat, mais sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de AMELINCKX se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui, sans intérêt.

b) La description précise des travaux signé par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, annexée au compromis de vente :

AMELINCKX pourra, néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

c) Les dispositions du présent cahier des charges.

#### Article 3.-

Les travaux sont exécutés conformément aux plans et au descriptif des travaux annexés au compromis de vente.

Toute modification dans les travaux ou dans les matériaux à fournir doit être demandée à AMELINCKX, quarante jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux de construction, pour lesquels une modification est souhaitée par l'ACHETEUR.

Si ce délai de préavis n'est pas respecté, AMELINCKX ne devra pas satisfaire à la demande de modification.

#### Article 4.-

Tous les travaux ou fournitures modificatifs ou supplémentaires devront être agréés au préalable par AMELINCKX et payés au comptant par l'ACHETEUR lors de l'envoi de la facture.

Tous travaux supplémentaires, toutes suppressions éventuelles de travaux devront faire l'objet d'un accord définitif et écrit avant l'acceptation par AMELINCKX de l'exécution ou de la suppression selon le cas.

Les conditions, spécialement le prix, qui seront appliquées seront définitives et non sujettes à majoration, ni à diminution et seront acceptées de part et d'autre comme la loi des parties. S'il arrive qu'une partie des commandes ( et/ ou suppressions) ne soit pas exécutée conformément aux confirmations existantes, un décompte correspondant en plus ou en moins sera établi par simple compensation et sur base des conditions convenues initialement.

L'ACHETEUR et AMELINCKX renoncent purement et simplement à tout recours en ce qui concerne les conditions et prix convenus librement entre parties. Les travaux supplémentaires seront majorés des taxes ou impôts en vigueur au moment de la facturation même si la confirmation initiale stipule une autre modalité de taxation. Les suppressions éventuelles s'entendent invariablement toutes taxes/impôts compris au jour du décompte, même si au jour de la confirmation initiale d'autres modalités

de taxation étaient d'application.

Article 5.-

Même si AMELINCKX l'accepte, les modifications exécutées par des sous-traitants qui ne sont pas liés par contrat à AMELINCKX ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de l'entrepreneur.

Article 6.-

L'ACHETEUR peut, avec l'accord de AMELINCKX supprimer certaines fournitures ou renoncer à certains travaux prévus au descriptif des travaux. Il en avertira par écrit AMELINCKX dans le délai prévu à l'article 3.

Article 7.-

Il est expressément convenu que les suppressions dont question à l'article 6 ci-dessus, ne peuvent dépasser deux pour cent (2 %) du prix déterminé au compromis de vente.

---

CHAPITRE II - OBLIGATIONS DE AMELINCKX.Article 8.-

AMELINCKX aura l'obligation de construire l'immeuble en se conformant à l'acte de base, aux plans et au descriptif des travaux.

Les travaux seront exécutés selon les règles de l'art de façon à réaliser un ouvrage conforme aux normes de stabilité et de sécurité.

Tous les matériaux, fournitures, travaux à fournir par AMELINCKX devront répondre aux qualités imposées par le descriptif des travaux. Les matériaux seront mis en oeuvre selon les règles de l'art par des ouvriers qualifiés.

AMELINCKX reconnaît avoir parfaite connaissance des lieux, avoir étudié attentivement leur accessibilité, leur état, leur niveau, leur orientation, les possibilités d'approvisionnement et d'introduction des ouvrages, les résultats des essais de sol, les plans de circulation.

AMELINCKX reconnaît s'être rendu exactement compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir selon le descriptif des travaux.

Article 9.-

AMELINCKX devra à ses frais et sous sa seule responsabilité, satisfaire à toutes les prescriptions imposées par les lois, les règlements et les usages concernant l'industrie du bâtiment et toutes les obligations qui s'y rattachent.

AMELINCKX veille à ce que les travaux et les installations de son entreprise soient exécutés conformément aux règlements de police, et qu'ils n'occasionnent ni gêne, ni entrave à la circulation.

AMELINCKX se conformera aussi à tous les règlements de voirie sans que l'ACHETEUR soit obligé d'intervenir.

Article 10.-

Le fait que AMELINCKX confie tout ou partie de ses obligations à des tiers ne dégagera pas sa responsabilité envers l'ACHETEUR. Celui-ci ne se reconnaîtra aucun lien juridique avec ces tiers.

Dès lors, AMELINCKX demeurera seul et entièrement responsable envers l'ACHETEUR de tous les travaux exécutés par ses sous-traitants et de toutes les fournitures livrées par ses fournisseurs.

Article 11.-

Avant de commencer les travaux, AMELINCKX dressera à ses frais un état des lieux de tous les immeubles voisins risquant de subir des dommages et il sera seul responsable de toutes les dégradations à ces immeubles résultant d'une faute dans l'exécution des travaux.

Après l'exécution des travaux, AMELINCKX procédera à ses frais, au récolement contradictoire desdits états des lieux, à la réfection et à la remise en état des immeubles dans lesquels des dégâts auraient été constatés et seraient imputés à la faute de AMELINCKX. De même, il supportera seul les dédommements éventuels.

Article 12.-

Avant de commencer les travaux, AMELINCKX effectuera le tracé des ouvrages.

Article 13.-

AMELINCKX établira les clôtures conformément aux règlements en la matière.

Article 14.-

AMELINCKX sera réputé s'être informé auprès des organismes de l'emplacement des conduites, des câbles et installations souterraines de tous genres qu'il pourrait rencontrer au cours de ses travaux.

Article 15.-

AMELINCKX prendra les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement tant des eaux pluviales et d'épuisement que des eaux provenant des fosses, égouts ou rigoles.

Article 16.-

AMELINCKX devra terminer les travaux dans le délai convenu au compromis de vente.

Le délai d'achèvement sera de plein droit prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, la pluie, la neige ou le gel, ou tous autres événements indépendants de la volonté de AMELINCKX. La présente énumération n'est pas limitative.

Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance et à l'incidence des travaux modificatifs ou supplémentaires qui auront été commandés à AMELINCKX dans les parties privatives ou communes.

En cas de retard, l'ACHETEUR ne pourra en aucun cas demander la résiliation du contrat.

-----

CHAPITRE III -- OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

I. MISE A LA DISPOSITION DES PARTIES INDIVISES DU TERRAIN.

Article 17.-

L'ACHETEUR devra mettre les quotités indivises du terrain ou les constructions déjà érigées dont il sera devenu propriétaire par accession à la libre disposition de AMELINCKX ou des sous-traitants éventuels.

II. PAIEMENT DU PRIX.

Article 18.-

Le coût de l'entreprise ayant été calculé au plus juste prix en se basant sur le respect strict des modalités de paiement, l'ACHETEUR devra payer strictement le montant convenu pour l'entreprise dans les quinze jours de la demande de paiement correspondant aux tranches de paiements prévues au compromis de vente.

Cette demande de paiement se fera par simple lettre à la poste.

L'ACHETEUR ne pourra, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, refuser, suspendre ou retarder un paiement à faire.

Il devra effectuer le paiement à l'échéance, mais il aura le droit de l'assortir de réserves s'il le juge nécessaire. Il est bien entendu que "réserves" signifient les réserves faites par pli recommandé et suffisamment précises et détaillées pour pouvoir se prononcer sur leur fondement.

Article 19.-

En cas de retard de paiement, il est expressément prévu, dès à présent, que la somme venue à échéance produira intérêt, de plein droit et sans mise en demeure préalable, au profit de AMELINCKX au taux de un pour cent (1 %) par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Pour le calcul de cet intérêt, tout mois commencé sera compté pour un mois entier.

D'autre part, le délai d'achèvement sera retardé d'un nombre de jours ouvrables et de travail double de celui apporté au paiement des sommes dues.

Il en sera de même au cas où l'ACHETEUR n'effectuerait pas le choix de ses matériaux de parachèvement dans le délai lui imparti par AMELINCKX.

En outre, AMELINCKX aura le droit d'arrêter les travaux et de ne les reprendre qu'au jour du paiement. Dans ce cas, l'ACHETEUR sera redevable à AMELINCKX d'une augmentation du prix égale à dix pour cent (10 %) du paiement arriéré, en vue de couvrir forfaitairement les frais résultant pour AMELINCKX de l'arrêt et de la reprise des travaux.

Article 20.-

En cas de défaut de paiement et quinze jours après une mise

en demeure par lettre recommandée, AMELINCKX pourra poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré ou demander en justice la résolution judiciaire du contrat aux torts et griefs de l'ACHETEUR.

Article 21.-

Les clés du bien vendu ne seront, de convention expresse, transmises à l'ACHETEUR qu'après paiement total du prix de l'entreprise. Il est interdit à l'ACHETEUR de prendre possession de son bien avant apurement complet du prix.

Article 22.-

Les paiements seront stipulés par tranches dont les échéances correspondront aux divers stades d'achèvement prévus au compromis de vente.

A défaut de contestation dans un délai de quinze jours à dater de l'appel de fonds, l'ACHETEUR sera censé reconnaître que les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé.

Si l'ACHETEUR conteste le stade d'avancement, dans le délai ci-dessus, la question de savoir si les travaux sont bien arrivés au stade correspondant au paiement réclamé sera de convention expresse, définitivement tranchée par un constat dressé par l'huissier chargé par AMELINCKX de déterminer le stade d'avancement.

Le coût de la sommation du constat et de sa signification éventuelle sera supporté par l'ACHETEUR, sauf si l'huissier devait constater que le stade d'avancement allégué n'est pas atteint.

Article 23.-

Tous paiements à AMELINCKX devront être faits en espèces ayant cours légal ou par versements à son compte courant postal ou à son compte en banque. Dans les deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudront quittance entière et définitive pour l'ACHETEUR.

Article 24.-

S'il y a plusieurs ACHETEURS conjoints d'une ou plusieurs entités privées, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus des obligations qui résultent du compromis de vente.

La même règle vaut pour les héritiers, successeurs, ayants-cause à quelque titre que ce soit de l'ACHETEUR.

Article 25.-

1./ L'ACHETEUR ne pourra, en cours de travaux, jusqu'au paiement intégral du prix, céder ses droits et obligations sans l'autorisation écrite et préalable de AMELINCKX.

2./ En tout état de cause, le règlement des sommes dues devra être effectué en conformité avec les modalités de paiement précisées à l'article 18.

3./ En cas de manquement à l'obligation ci-dessus et aux obligations résultant du compromis de vente AMELINCKX aura le droit d'arrêter immédiatement les travaux, de poursuivre la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts et griefs de l'ACHETEUR et de lui réclamer les dommages et intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement audit compromis de vente.

4./ Si AMELINCKX avait pris inscription pour tout ou partie du montant de l'acquisition, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds, pour autant toutefois que le montant total d'hypothèque ne dépasse pas le prix d'achat de l'appartement, frais d'acte, droits de mutation, et cætera déduits. Le tout à charge pour l'ACHETEUR de se conformer aux stipulations du cahier des charges particulier en ce domaine.

### III. RECEPTION DES TRAVAUX.

#### A./ Réception des parties privatives.

##### Article 26.-

L'ACHETEUR est censé suivre ou faire suivre les travaux de son lot privé.

##### Article 27.-

La réception provisoire et définitive des parties privatives se fera conformément aux stipulations du cahier des charges particulier dont question ci-avant.

#### B./ Réception des parties communes.

La réception provisoire et définitive des parties communes se fera conformément aux stipulations du Cahier des Charges particulier dont question ci-avant.

##### Article 28.- Modifications aux constructions.

Tant en cours d'exécution des travaux qu'après l'achèvement et l'agrément définitive de ceux-ci, AMELINCKX se réserve le droit d'apporter des modifications à l'immeuble, moyennant l'accord des autorités publiques compétentes s'il échet ; ces modifications pouvant consister entre autres dans :

- a) La construction d'un ou plusieurs étages (ou partie d'étages) supplémentaires à ceux prévus aux plans en annexe.
- b) La construction d'une ou plusieurs annexes à l'immeuble.
- c) La non-construction d'un ou plusieurs étages (ou parties d'étages) ou de toute autre partie privative ou commune de l'immeuble, prévue aux plans en annexe.
- d) La combinaison d'un lot privé ou d'une partie de celui-ci avec un lot privé voisin, ou une partie de celui-ci (système dit de l'accordéon).

e) Exécution de changement à la destination et à la disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble, en ce compris sa division en lots privés.

f) L'établissement d'accès directs privés aux lots privés du rez-de-chaussée, ainsi que l'établissement de communication entre les lots privés et les parties communes à n'importe quel niveau.

g) La transformation de parties communes en parties privatives et inversement le déplacement de locaux, espaces et appareillages communs.

h) L'ajoute d'une ou plusieurs pièces d'un lot privé à une partie commune et inversement.

i) La division du rez-de-chaussée de l'immeuble en propriétés plus petites et, par conséquent, la modification des plans exécutés ou à exécuter des façades et/ou tout autre partie de la construction en fonction des nécessités commerciales ou autres, ceci ne constituant qu'un exemple.

j) AMELINCKX a le droit, en tous temps, à n'importe quel niveau de pratiquer des accès avec les lots voisins soit en faisant communiquer des habitations de l'immeuble avec celles des bâtiments voisins, soit en installant un passage pour piétons et/ou véhicules entre les parkings situés dans l'un des immeubles ou les deux. Cette énonciation n'est pas du tout limitative. Dans aucun cas, la stabilité de l'immeuble ne pourra être compromise.

k) AMELINCKX aura le droit d'exécuter des terrasses sur le toit, celui-ci demeurant partie commune ; seul le pavement de la terrasse sera privatif.

l) Dépôts : AMELINCKX se réserve le droit de réunir en un seul lot, plusieurs "garages-peintures" et/ou boxes adjacents et de les clôturer au moyen de murs, portes et grilles.

Ce lot ainsi constitué pourra être destiné outre au parcage de véhicules, à l'établissement d'un dépôt de marchandises ou objets quelconques.

Ce lot sera doté d'un nombre de quotités dans les parties communes égal au total des quotités des "garages-peinture" ainsi combinés.

AMELINCKX se réserve le même droit relativement à des "garages-peinture" et/ou boxes situés les uns en face des autres, à la condition qu'ils soient situés à l'extrémité des couloirs communs, afin que ne soit pas coupé l'accès normal des autres "garages-peinture".

Dans ce cas, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privé ainsi constitué et elle devient partie privative, sans changement toutefois dans le rapport en quotités des parties privatives dans les parties communes, en dérogation à l'article 30 ci-après.

Dans les hypothèses prévues ci-dessus, le propriétaire du lot ainsi constitué devra conclure les assurances nécessaires conformément aux dispositions du chapitre "Assurances" du Règlement de copropriété.

m) Et en général, tous les travaux modificatifs qu'il pourrait s'avérer nécessaire ou opportun d'apporter dans l'immeuble, dans l'intérêt général des copropriétaires ou même dans celui des voisins.

AMELINCKX peut user de ses droits décrits ci-dessus, soit d'initiative ou à la demande de l'un ou l'autre ACHETEUR.

Toutefois, les modifications dont question sub a) - b) et c) ci-dessus ne peuvent avoir lieu qu'avant l'achèvement et l'agrément des parties communes.

Article 29.-

SI DES MODIFICATIONS SONT APPORTEES IL EST CONVENU DES A PRESENT CE QUI SUIT :

a) Le nombre des quotités dans les parties communes attribuées à divers lots privés restera inchangé mais le nombre total de quotités de l'immeuble est susceptible d'augmentation ou de diminution proportionnellement aux parties privatives ajoutées ou retranchées par rapport aux parties privatives qui ont servi de base à la répartition des quotités.

Ainsi, à titre exemplatif, dans l'immeuble de dix étages, il a été attribué à chaque étage mille quotités dans les parties communes, soit dix mille pour l'immeuble. Si, en cours de construction, il est ajouté un étage égal en superficie aux dix premiers, cet étage se verra attribuer mille quotités dans les parties communes ; le nombre total des quotités dans l'immeuble sera de dix mille plus mille soit onze mille. On procède de même, mais inversement, si un des dix étages est retranché en cours de construction.

En conclusion : est seulement modifié le nombre total des quotités dans l'immeuble.

b) En cas d'exécution de la modification prévue à l'article 28 d) système dit de l'accordéon, par laquelle un lot privé ou une partie de celui-ci est rattaché à un lot privé voisin (à côté, au-dessus ou en-dessous) il y a transfert à ce dernier des quotités dans les parties communes proportionnellement à la surface privative transférée.

c) Dans les cas prévus sub a) et b) à l'article 28, il appartient à AMELINCKX de fixer en plus ou en moins les quotités et leur répartition.

d) Il est stipulé que par suite de l'augmentation ou de la diminution du nombre total des quotités dans les parties communes, la répartition des charges communes, qui se calcule proportionnellement à ces quotités, peut être modifiée.

e) Les travaux modificatifs éventuels n'entraîneront aucune modification des conditions de vente convenues préalablement avec les ACHETEURS.

Article 30.-

Au cas où par suite d'une jonction entre deux lots privés, une surface commune devient privative à concurrence d'au maxi-

mum vingt mètres carrés aucune modification à la répartition des quotités ne sera opérée. La même règle sera d'application dans le cas inverse.

Article 31.-

En cas de travaux modificatifs et s'il échet, les "ACHETEURS", par le seul fait de leur acquisition auront à donner mandat irrévocable avec pouvoir de substitution à AMELINCKX pour établir et signer tous Actes de Base complémentaire ou modificatif et tous plans, cahiers des charges, documents et actes quels qu'ils soient relatifs aux travaux modificatifs, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et en général, pour faire tous actes d'administration ou de disposition en rapport avec les travaux projetés.

Toute modification se fera aux frais, risques et périls de celui qui est à l'origine de la modification éventuelle.

Pour autant que de besoin les ACHETEURS auront à prêter leur concours à AMELINCKX, si celui-ci était requis par une autorité publique ou judiciaire ou par un Notaire, par exemple pour l'établissement d'un Acte de Base complémentaire.

Tout manquement par l'ACHETEUR au présent engagement sera sanctionné par une indemnité forfaitaire et irréductible de cent mille francs exigible individuellement de plein droit et sans mise en demeure, sans préjudice de tous autres droits et actions d'AMELINCKX pour contraindre l'ACHETEUR défailant au respect de ses obligations.

Article 32.- PUBLICITE.

A./ Publicité sur la toiture.

AMELINCKX se réserve le droit à son seul profit et sans aucune indemnité pendant un délai de cinquante ans à dater de la mise sous toit de l'immeuble, de faire usage de ce toit, par l'installation d'enseignes lumineuses.

Les frais d'installation de telles enseignes, les câblages, les compteurs, et caetera, le coût de leur entretien, les primes d'assurances éventuelles, les taxes et redevances quelconques et de façon générale toutes les charges résultant de cette publicité, seront à la charge de AMELINCKX.

AMELINCKX, pendant toute la durée précisée ci-dessus, aura le droit d'accéder au toit à toutes fins utiles.

Le bénéfice et la charge de la présente clause peuvent être cédés par AMELINCKX à toute personne physique ou morale de son choix.

B./ Publicité de AMELINCKX.

Pendant toute la durée des travaux, et même, après leur achèvement, AMELINCKX pourra faire toutes les publicités qu'il jugera utiles pour la vente ou la location des lots privés, et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels affiches, panneaux, toiles, et caetera, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et

quant à la nature des matériaux employés. Cette publicité pourra s'exercer soit sur l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, et caetera. Ceci en dérogation aux stipulations du Règlement de Copropriété en son article "Garnissage des fenêtres et balcons".

C./ Publicité des sous-traitants et fournisseurs.

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par AMELINCKX.

Article 33.-

AMELINCKX décidera souverainement de la manière dont l'immeuble sera équipé quant à la captation des programmes de radio et de télévision. A cette fin, et par le fait même de leur acte de vente, les ACHETEURS conféreront mandat irrévocable à AMELINCKX afin de convenir avec des sociétés de radio-télédistribution ou des entreprises spécialisées dans l'installation d'antennes, des conditions d'équipement de l'immeuble. A ces conventions conclues par AMELINCKX en exécution du mandat irrévocable évoqué supra, la communauté des copropriétaires ne pourra apporter de modifications que moyennant l'accord unanime de tous les copropriétaires qui possèdent des parts indivises dans l'immeuble, accord consigné dans un acte de base modificatif.

Chaque copropriétaire devra répondre solidairement et indivisiblement en tant que garant de AMELINCKX à toute demande d'intervention de la société de radio-télédistribution ou de l'entreprise qui aura installé l'antenne, du chef du non-respect par la communauté des propriétaires des conventions conclues par AMELINCKX avec lesdites sociétés ou entreprises.

Cette stipulation ne portera aucunement atteinte au recours direct qu'ont lesdites sociétés ou entreprises à l'égard des copropriétaires en leur qualité de mandants.

Tous frais quelconques de l'installation ou du raccordement soit de la radio-télédistribution, soit de l'antenne ne sont pas compris dans le prix d'acquisition et ils feront donc l'objet d'un compte séparé qui pourra être réclamé à chaque acheteur par les sociétés ou entreprises concernées.

Au cas où AMELINCKX déciderait de placer une antenne de radio-télévision, les règles suivantes seront d'application :

A.- Il n'est autorisé qu'une seule antenne collective de télévision et de radio dans l'immeuble. Cette antenne sera placée soit par AMELINCKX soit par une firme spécialisée choisie par lui.

Les frais d'installation de cette antenne et les frais de raccordement aux lots privés, ne sont pas compris dans l'acquisition et feront donc l'objet d'un décompte séparé qui

peut être réclamé directement à chaque ACHETEUR par l'installateur.

B.- AMELINCKX ou l'installateur pourra même après l'agrément des parties communes de l'immeuble, raccorder à cette antenne les immeubles voisins, si ceux-ci étaient gênés dans la réception normale des émissions de radio et de télévision par le fait de la construction de l'immeuble, objet du présent Acte de Base.

Dans pareil cas, tous les frais de raccordement seront à charge des propriétaires de l'immeuble, qui le demandent.

Ceux-ci devront également contribuer à tous les frais d'entretien, d'assurances, de réparations ou autres de l'antenne et de ses accessoires, dans une proportion à fixer, soit par AMELINCKX, soit par le gérant de l'immeuble, objet du présent acte de base.

A cet effet, AMELINCKX ou le syndic est irrévocablement habilité pour passer toute convention et tous actes quels qu'ils soient.

C.- Il est également prévu que l'antenne placée sur le présent immeuble pourrait également être affectée à un immeuble que AMELINCKX construirait sur une parcelle voisine.

Dans pareil cas, les frais de raccordement, voire les frais d'adaptation de l'installation seront à la charge exclusive des copropriétaires de l'immeuble voisin.

Par contre, les frais d'entretien, d'assurances, de réparation ou autres de l'installation, seront alors répartis entre les deux immeubles proportionnellement aux surfaces primitives bâties, la répartition de la part incombant à chaque immeuble étant ensuite faite en proportion du nombre d'appartements par bâtiment.

#### Article 34.- ASCENSEUR .

L'ascenseur dessert les sous-sols, le rez-de-chaussée et les étages supérieurs, exception faite de l'étage technique.

#### Article 35.- GARAGES-PEINTURE - BOXES.

A.- Le "garage-peinture" est un emplacement pour voiture délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué comme à tous lots privés, des quotités dans les parties communes.

B.- Les "garages-peintures" et boxes constituent des lots privés qui peuvent être vendus comme tout autre lot privé.

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même ACHETEUR. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

C.- AMELINCKX aura le droit de transformer les "garages-peinture" en boxes. Ce droit est également reconnu à l'ACHETEUR d'un garage-peinture, moyennant l'accord des ACHETEURS des garages-peinture contigus. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y

faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, et caetera, nécessaires aux canalisations, et caetera.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités supérieures (par exemple pompiers, urbanisme,). Chaque infraction sera exclusivement à charge du propriétaire concerné.

D.- Les propriétaires et occupants des "garages-peinture" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parcage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois, les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manoeuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

E.- Dans les formules juridiques à convenir selon les circonstances, AMELINCKX pourra faire en sorte que la propriété ou la jouissance des "garages-peinture" soit partagée en deux ou plusieurs acheteurs (par exemple l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit).

F.- a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques ; le parking y est, entre autres, interdit.

b) Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de mille francs (1.000 Fr) la première fois, de deux mille francs (2.000 Fr) la seconde fois augmentant ainsi de mille francs (1.000 Fr) à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

La communauté a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le syndic par les présentes.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds réserve pour la gestion de l'immeuble.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

#### Article 36.- HABITATION DE LA CONCIERGE.

AMELINCKX se réserve le droit d'établir l'habitation de la concierge en un autre emplacement que celui indiqué au plan en annexe, que ce soit au rez-de-chaussée, au sous-sol, soit à l'un des étages y compris l'étage technique, tout ceci n'étant donné qu'à titre d'exemple.

Dans ce cas, AMELINCKX fixera d'autorité l'incidence de ce déplacement sur le rapport en quotités dans les parties communes des parties privatives concernées par cette modification.

Article 37.- MESURES DE PREVENTIONS CONTRE L'INCENDIE et LA POLLUTION DE L'AIR.

AMELINCKX pourra convenir de la location et souscrire les contrats nécessaires à cette fin, au cas où les autorités compétentes imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils contre l'incendie.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre ces contrats et les frais qui en découlent, prix de location, frais de placement et d'entretien, et cactera, à concurrence des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

De même, si l'autorité compétente décide de la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles que celles supra seront d'application.

Article 38.- CHEMINEES ET FOYERS OUVERTS.

Les cheminées décoratives et foyers ouverts ne font pas partie du contrat d'entreprise et ne peuvent être construits que par les firmes agréées par AMELINCKX.

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privés.

Les occupants du dernier étage de l'immeuble pourront utiliser leur (s) cheminée(s) comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et de l'Arrêté Royal du vingt-six juillet mil neuf cent septante et un relatif à la création de zones de protection spéciales contre la pollution atmosphérique.

Les conduits de fumée individuels d'un étage technique éventuel (ou étage en retrait) pourront être uniquement utilisés pour des appareils d'appoint au gaz.

Article 39.- COMBUSTIBLES.

AMELINCKX se réserve le droit de construire des installations pouvant consommer le combustible de son choix, tels, par exemple, le fuel léger et/ou le gaz naturel.

La communauté sera également tenue de reprendre et de respecter les conventions que AMELINCKX peut avoir conclues en rapport avec la livraison des combustibles pour usage ménager.

Article 40.- COMPTEURS PRIVATIFS.

a) Le placement dans l'immeuble des conduites d'arrivées

principales d'eau, de gaz et d'électricité est à charge de AMELINCKX.

b) AMELINCKX peut prévoir des compteurs privatifs et pourra convenir de les acheter, de les louer et de souscrire un contrat d'entretien à leur sujet.

Les copropriétaires devront reprendre ces contrats, en payer les frais (tels que prix d'achat, location, entretien et placement, et caetera) ceux-ci n'étant pas compris dans les conditions d'acquisition des éléments privatifs de l'immeuble.

Pour ce qui concerne le placement des compteurs de chaleur, AMELINCKX peut convenir de les louer pour compte des acheteurs.

AMELINCKX se réserve le droit de ne pas prévoir de compteurs privatifs pour le gaz. La participation aux frais d'utilisation de gaz sera alors réglée d'après les conventions à intervenir entre la compagnie distributrice et AMELINCKX, conventions qui seront reprises par les ACHETEURS, respectivement par la communauté.

SECTION V.REGLEMENT DE COPROPRIETE.CHAPITRE I - EXPOSE.Article 1.-

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou morales, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble ou, dans la mesure des clauses qui leur sont applicables, de tous occupants de celui-ci.

Ce règlement forme la loi de tous les copropriétaires qui s'engagent expressément à le respecter. Il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

-----

CHAPITRE II - LE STATUT DE L'IMMEUBLE.

Article 2.- PRINCIPES.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans la Section I du présent Acte de Base et sur les plans y annexés.

Tout bien privatif est dénommé LOT dans le présent règlement.

Article 3.- LOTS PRIVÉS SANS QUOTITE DANS LES PARTIES COMMUNES.

AMELINCKX se réserve le droit d'établir des lots privés sans quotité dans les parties communes telles des caves à provision, des chambres de réserve, et caetera, qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privés auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par AMELINCKX qu'à un ACHETEUR d'un autre lot privé dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privé auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où AMELINCKX ne sera plus propriétaire de quotités indivises, et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotité dans les parties communes non vendus deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnité pour AMELINCKX. Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre AMELINCKX. L'Assemblée Générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

Article 4.- CHOSES PRIVATIVES.

Sont l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Article 5.- CHOSES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

## CHAPITRE III - EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

### Article 6.- TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime, compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

### Article 7.- TRAVAUX AUX CHOSES COMMUNES.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

### Article 8.- DIVISION DES LOTS PRIVÉS.

Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour AMELINCKX de diviser comme il l'entend les lots privés qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur état primitif.

### Article 9.- DESTINATION DE CERTAINS LOTS PRIVÉS.

#### I.- Appartements :

a) les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

b) l'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

c) un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

#### II.- Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou

servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien (le commerce de gros que celui de détail, à l'exercice de toutes activités professionnelles possible (banque, bureau de société) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux, mais à l'exclusion de cafés, restaurants, fritures et pompes funèbres.

Ces éventuelles affectations du lot privé emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect doivent être de bon goût, luxueux afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privé que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées auxdits lots privés.

### III.- Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée :

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

### IV.- Dérogation à la destination de certains lots - exclusivité :

a) Par le seul fait de leur acquisition, les acheteurs de lots privés dans l'immeuble donnent mandat irrévocable à AMELINCKX d'attribuer aux divers lots privés une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. AMELINCKX peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle est propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat est conféré à AMELINCKX dans le but de réaliser les différents lots privés.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot commercial a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait

le lot privé avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement, de plein droit et définitivement.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'ACHETEUR du lot avantage par l'exclusivité.

e) AMELINCKX pourra signer au nom des différents ACHETEURS tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires et tous autres documents nécessaires.

#### Article 10.- LOCATION.

Les lots privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot, dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

#### Article 11.-

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

#### Article 12.- REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

##### A./ Garnissage des fenêtres et balcons :

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'applique pas à AMELINCKX, aussi longtemps que les lots ne seront pas vendus.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat; le tout à charge du contrevenant.

#### B./ Chauffage des appartements :

Les copropriétaires et occupants des lots privés devront veiller à ce que leurs lots soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ou occupant ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, le faire intervenir dans les frais de chauffage, à concurrence du nombre de quotités dépendant de son lot dans les parties communes.

#### C./ Isolation phonique des lots privés :

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privés, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils le louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent (80 %) au moins du sol de la surface habitable de leur lot privé soient couverts de tapis.

b) Les occupants des lots privés se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, et caetera, et leurs amplificateurs aux murs ; ces installations se trouveront à dix centimètres minimum du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privés affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureaux,) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (isolation, et caetera).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privés ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur, et caetera, ceci étant purement exemplatif.

Les propriétaires de lots privés sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance des obligations ci-dessus par leurs locataires ou autres occupants de leur lot privé.

#### D./ Plaques professionnelles - panneaux et affiches.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui

exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée, et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'un lot privatif, des affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux. Dans ce cas, le syndic se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

E./ Enseignes lumineuses sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble :

a) En principe, aucune publicité ou enseigne lumineuse ne sera autorisée sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation de AMELINCKX ou au syndic du bâtiment, au cas où AMELINCKX ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités de parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

F./ Accès aux lots privés.

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au syndic libre accès à son lot privé, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privés, sans indemnité, au syndic en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le syndic des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque propriétaire ou occupant aura l'obligation irrévocable de permettre au syndic de forcer, s'il échet, l'accès à son lot privé aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le syndic se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privé et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privé, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

#### G./ Toiture :

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des lots privés disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les lots privés de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, en faveur des échelles ou escaliers de secours, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

b) Les parties non privatives de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

#### H./ Cours, jardins et terrasses :

( on omet).

#### I./ Circulation des véhicules.

a) Le Syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la Route.

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres/heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

CHAPITRE IV - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.

Section I - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 13.- PRINCIPES.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Tous les copropriétaires de l'immeuble devront se conformer aux décisions de l'assemblée générale, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou qui s'y seraient opposés.

Article 14.- COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privé.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire au nom de l'indivision du groupe. A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote. Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences signée par les copropriétaires.

Le syndic doit toujours être convoqué aux assemblées générales.

Article 15.- CONVOCATIONS.

Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée. Elles doivent mentionner l'ordre du jour, indiquer le lieu, le jour et l'heure à laquelle se tiendra l'assemblée.

Les convocations sont valablement adressées au domicile élu par chaque copropriétaire conformément à l'article 71 du présent règlement, sans notification de son changement de domicile, faite au syndic par pli recommandé.

Article 16.- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale ordinaire se réunit obligatoirement une fois par an. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

Article 17.- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

L'Assemblée Générale Extraordinaire se réunit chaque fois que le syndic le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite, par pli recommandé qui en sera faite au syndic par les propriétaires représentant vingt pour cent (20 %) des quotités de l'immeuble.

Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée conformément aux dispositions relatives à l'agrément des parties communes prévues dans le Cahier des Charges particulier.

Si dans les trente jours de l'envoi de la lettre recommandée prévue ci-dessus, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale extraordinaire, celle-ci pourra être convoquée d'office par les copropriétaires représentant au moins vingt pour cent (20 %) des quotités de l'immeuble.

Il en sera de même s'il n'y a pas de syndic en fonction.

En cas d'urgence, l'assemblée générale extraordinaire peut être convoquée sans respecter le délai de convocation prévu à l'article 15 ci-dessus.

#### Article 18.- ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

A.- L'assemblée est présidée en principe par le syndic. L'assemblée générale peut, toutefois, se choisir un autre président, parmi les copropriétaires présents. Le président est assisté de deux scrutateurs nommés par l'assemblée.

B.- Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide l'assemblée. Chaque propriétaire possède autant de voix que de quotités dans les parties communes.

C.- Il est permis à tout copropriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Les procurations doivent être remises au Président pour être annexées à la liste des présences. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir avec le même ordre du jour après une première n'ayant pu délibérer.

L'assemblée générale pourra limiter le nombre de procurations dont un seul mandataire peut être porteur.

Les personnes morales seront représentées par un mandataire spécial qui devra justifier ses pouvoirs.

Les personnes qui sont au service de la communauté ne peuvent pas représenter un copropriétaire.

#### Article 19.- QUORUM ET MAJORITE.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des

propriétaires sont présents ou représentés, sans avoir pour autant égard au nombre de quotités que ceux-ci représentent.

Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, sur le même ordre du jour, à quinze jours et au moins trois semaines au plus à compter de la date de l'assemblée qui n'était pas en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer et qui délibérera valablement sans condition de quorum.

Sauf dérogation expresse ou légale, toutes les délibérations de l'assemblée générale se font à la majorité simple des voix.

#### Article 20.- POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus - en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière - de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le poste "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- Administrer l'immeuble et réglementer son occupation et son entretien en application du présent règlement.
- Décider des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble notamment dans le cadre de l'article 7 ci-dessus.
- Décider des travaux quant aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes.
- Autoriser des travaux dans les lots privés, en application de l'article 6 ci-dessus.
- Nommer le syndic, sous réserve toutefois de la clause de premier syndic stipulée à l'article 22 ci-dessus.
- Désigner un conseil de gérance, auquel elle peut déléguer des pouvoirs spéciaux, tels que la surveillance de la gestion du syndic, l'examen des comptes, l'exécution des travaux nécessaires mais non urgents, et caetera.
- Etablir ou modifier le règlement d'ordre intérieur et le règlement de la conciergerie.
- Mouvoir toute action en justice tant en demande qu'en défense, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au syndic à cet effet par l'article 24 ci-dessous.
- Décider la création d'un fonds de réserve, dont elle fixe les modalités de gestion et d'affectation destiné à couvrir l'amortissement des installations communes (chauffage, ascenseur, et caetera).

Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale font l'objet d'un procès-verbal dont copie est adressée à chaque copropriétaire et dont l'original est conservé par le syndic avec la liste des présences et les procurations, sauf si le procès-verbal est établi par Notaire.

Les procès-verbaux seront repris dans un registre et signés par le Président de l'assemblée générale et le syndic.

Les copropriétaires pourront obtenir à leurs frais une copie certifiée conforme par le syndic des procès-verbaux de l'assemblée générale, sauf si le procès-verbal est établi par Notaire.

Section II - LE SYNDIC.Article 21.- NOMINATION DU SYNDIC.

L'administration journalière de l'immeuble est confiée à un syndic nommé par l'assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires de lots privés ou un tiers, personne physique ou morale.

L'assemblée générale fixe la durée de son mandat et le montant de sa rémunération.

Le syndic pourra mettre fin à son mandat moyennant un préavis de trois mois à remettre au co-syndic de l'immeuble.

Article 22.- PREMIER SYNDIC.

Par dérogation à l'article 21 supra, AMBLINCKX désigne comme premier syndic de l'immeuble, la Société Anonyme GERIM, dont le siège social est établi à Bruxelles, 82, avenue Jean Dubruucq et élisant domicile pour cet immeuble en sa succursale, sise à Liège, rue Forgeur, 24.

Cette mission s'étendra sur une période de quatre ans qui prend cours au jour où vingt-cinq pour cent (25 %) des quotités dans les parties communes sont prises en possession par les copropriétaires.

La gérance de l'immeuble reprend toutes les tâches attribuées au syndic par le règlement de copropriété.

Chaque copropriétaire sera tenu de verser sa part contributive des frais et charges communes en ce compris la rémunération normale de la gestion de l'immeuble à la société comparante et/ou le syndic à ce désigné.

L'assemblée générale devra déléguer un ou deux commissaires chargés d'examiner toutes les pièces, comptes, bilans, et cætera, en rapport avec ladite gérance. Ces commissaires devront préalablement à l'établissement des décomptes, examiner les pièces justificatives des paiements, comme les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

La rémunération du syndic de l'immeuble est fixée à (taxe sur la valeur ajoutée et toutes taxes futures en sus) :

- a) quatre-vingt-cinq francs par mois, par appartement, studio ou propriété commerciale.
- b) dix francs par mois par emplacement pour voiture.
- c) trois cents francs par mois, pour tout l'immeuble pour les frais d'administration.

Cette rémunération ainsi fixée est basée sur l'indice des prix à la consommation du royaume, à savoir : mars mil neuf cent septante-trois et sera automatiquement adaptée proportionnellement à l'indice du premier janvier de chaque année.

Ces montants seront de plein droit augmentés ou diminués en tenant compte de l'indice de base.

#### Article 23.- CO-SYNDIC.

L'assemblée générale peut élire un co-syndic dont elle fixe la rémunération. Le co-syndic peut se faire assister par un conseil de gérance non rémunéré, dont il est le président.

Toutes les décisions sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle de celui qui préside sera prépondérante.

Ce conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, délibère avec lui sur toutes les questions importantes de la gestion journalière notamment sur l'opportunité des travaux nécessaires, mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès ou de démission du syndic, de même qu'en cas d'absence du syndic en fonction.

Le conseil de gérance ne peut en aucun cas limiter les pouvoirs du syndic ni se substituer à lui.

#### Article 24.- POUVOIRS DU SYNDIC.

Le syndic assume la gestion journalière de l'immeuble se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :

- veiller au bon entretien des parties communes.
- assumer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes.
- assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensables.
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier, et a n n u ellement

- à l'assemblée générale les comptes généraux.
- gérer les fonds de réserve, s'il échet.
  - conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet.
  - souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances.
  - instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent.
  - en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter les copropriétaires en justice, tant en demande qu'en défense. A cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes par la signature de l'acte de vente, un mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonction.

Il est en outre précisé que le syndic a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

### Section III - COMPTABILITE.

#### Article 25.- CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelles, et caetera).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le syndic pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du syndic et éventuellement des membres du conseil de gérance.
- h) A l'un ou l'autre service, ou à l'une ou l'autre installation qui, bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.
- i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 34.

Article 26.- REPARTITION DES CHARGES.

Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

Si AMELINCKX installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide, se fera sur base de la consommation renseignée par les dits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent (75 %) des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

Article 27.-

De même il est convenu, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un/quarter (1/4) de ceux-ci sera à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois autres quarts (3/4) seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est en outre précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 28.- DEROGATION A LA REPARTITION DES FRAIS.

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et

à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en oeuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 29.- PRISE D'EFFET DU REGIME DE LA COPROPRIETE  
QUANT AUX CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires sans exception - même ceux dont les lots privés ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque raison que ce soit - supporteront les charges communes, conformément aux articles ci-dessus, à dater de la remise des clés à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent (25 %) des quotités de l'immeuble.

Article 30.- Néant.

Article 31.-

Pour la tenue de la comptabilité de l'immeuble, le syndic ouvrira un compte en banque. Ce compte est destiné à payer tous les frais, charges et dépenses concernant les parties communes et à recevoir toutes les recettes. Tous mouvements de fonds se feront exclusivement par ce compte.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire, et ce, les mardi et vendredi de quatorze à dix-sept heures, le syndic devra tenir ses comptes, avec les pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Indépendamment de la reddition annuelle des comptes, le syndic devra tous les semestres, remettre un relevé de compte à chaque propriétaire.

Article 32.- PROVISION.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privé payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de huit mois. Elle est fixée à *trente francs (30 frs)* à multiplier par le nombre de quotités que possèdent, dans les parties communes de l'immeuble, les différents lots privés et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de huit mois. AMELINCKX se chargera de récla-

mer cette provision permanente à chaque propriétaire de lots privés de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et se chargera de la transmettre au syndic.

Au cas où le propriétaire vendrait son bien, ladite provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échet ; il en donnera quittance au syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le syndic étant habilité pour régler ces matières.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision, laquelle doit rester intacte.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution des travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

#### Article 33.- PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le Syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

#### Article 34.- RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin par la signature de l'acte de vente.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges

revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

#### Article 35.- MUTATION DES LOTS.

Toute mutation qu'elle soit par décès ou entre-vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être dans le mois de sa date, notifiée au syndic par le nouveau propriétaire et ce, par une lettre recommandée à la poste.

Dans les deux mois de la réception de cette notification, le syndic doit indiquer au nouveau copropriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires des arriérés incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification par le nouveau propriétaire, l'ancien et le nouveau sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### Article 36.- RECETTES COMMUNES.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

---

CHAPITRE V - TRAVAUX.Article 37.-

Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection ou de remplacement, qui concernent les choses communes, se subdivisent comme suit :

a) travaux nécessaires et urgents.

Ces travaux, quelle que soit leur importance seront décidés d'office par le syndic.

b) travaux nécessaires mais non urgents.

Ces travaux, pour autant que leur coût ne dépasse pas CINQ CENTS FRANCS (500 Fr) par appartement sur base de l'indice des prix de détail à la consommation au premier janvier mil neuf cent septante seront décidés par le syndic après avis favorable du conseil de gérance, si celui-ci a été créé.

Si le coût des travaux dépasse CINQ CENTS FRANCS (500 Fr) par appartement, ils ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

c) travaux de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes.

Ces travaux ne pourront être décidés qu'en application d'une délibération de l'assemblée générale statuant à la majorité de septante-cinq pour cent (75 %) des quotités représentées.

Article 38.-

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris aux châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

-----

## CHAPITRE VI - LE CONCIERGE.

### Article 39.-

Le syndic engage, surveille et révoque le concierge, dont le salaire est fixé par lui .

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

Le concierge assume la surveillance de l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Il doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Il doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Il surveille les lots privés en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

Le concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches du concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

---

## CHAPITRE VII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

### Article 40.-

Le présent règlement de copropriété peut être complété par un règlement d'ordre intérieur ou par des règlements particuliers arrêtés par l'assemblée générale qui statue à la majorité simple des voix.

Ces règlements ne sont pas de droit réel et leur transcription n'est donc pas nécessaire.

Ces règlements peuvent être modifiés par l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

Le respect de ces règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement de copropriété, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts s'il y a lieu.

-----

CHAPITRE VIII - ANTENNES RADIO - TELEVISION.

Article 41.-

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

-----

CHAPITRE IX - APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE  
L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR.

Article 42.-

Conformément au Cahier des Charges, AMELINCKX peut installer ou faire installer dans l'immeuble tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par AMELINCKX, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix, et le syndic est investi, dans ce cas, du mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires. Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, et caetera).

CHAPITRE X - ASSURANCES.Paragraphe I - Généralités.Article 43.-

a) AMELINCKX jouit d'une entière liberté quant à la décision de souscrire aux assurances obligatoires et de souscrire ou non à des assurances non obligatoires qui lui paraîtraient cadrer avec l'intérêt du bâtiment.

b) Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès de compagnies d'assurances de première importance.

La communauté des copropriétaires est tenue de reprendre les assurances souscrites par AMELINCKX et d'en payer les primes sans qu'AMELINCKX puisse être inquiété de quelque façon que ce soit à ce sujet.

Paragraphe II - Énumération des assurances.A./ ASSURANCES DU BATIMENT.Article 44.- INCENDIE.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble, parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie
- chômage immobilier
- recours des voisins et/ou occupants
- recours des locataires
- le risque électrique
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage
- foudre et chute d'avions, explosion.

Article 45.- DEGATS DES EAUX.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble ainsi que le recours des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

B./ LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.Article 46.- RESPONSABILITE CIVILE.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives.
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment.
- dommages du fait du personnel employé par la copropriété.

C./ LES ASSURANCES ACCIDENT DE TRAVAIL.Article 47.- L'ASSURANCE-LOI.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

Paragraphe III - Détermination et souscription des polices -  
Paiement des primes.

---

Article 48.-

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus les capitaux à assurer et leur indexation éventuelle. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus au Paragraphe II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et du matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices, sans préjudice de l'application de l'article 43 (premières assurances).

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 49.-

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privé.

Article 50.-

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le syndic, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le syndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 51.-

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 52, 54, 55 et 56.

Article 52.-

En rapport avec les polices énumérées au Paragraphe II du présent chapitre et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter - par l'intermédiaire du courtier de la copropriété - pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporter des améliorations à son lot.

b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 53.-

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Paragraphe IV - Aggravation des risques.

Article 54.-

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier même dans son ensemble, conformément aux articles 44 et 45 ci-dessus.

Article 55.-

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 54, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites ; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 56.-

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au syndic l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le syndic fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 52 ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Paragraphe V - Sinistres et paiement des indemnités.

Article 57.-

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privés,

sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

Article 58.-

En cas de sinistre affectant les parties communes - avant leur agrégation les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées soit à AMELINCKX, soit au syndic selon que le risque de la chose est supporté par AMEINCKX ou par la copropriété.

Article 59.-

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur agrégation, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au syndic.

Article 60.-

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 57, 58 et 59 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

Article 61.-

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privés, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non-observation des obligations souscrites aux articles 54 et 56 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

Article 62.-

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

Paragraphe VI - Destruction partielle ou totale de l'immeuble.

Article 63.-

Le degré de destruction soit totale, soit partielle est déterminé à dire d'expert.

Article 64.-

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotités dans lesdites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leur quoté-part dans les conditions prévues au compromis de vente. L'assemblée

générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

Article 65.-

La copropriété peut contraindre par toute voie de droit un défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Article 66.-

L'assemblée générale peut, à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix présentes ou représentées décider, soit de ne pas reconstruire l'immeuble, soit de le reconstruire sur base des plans primitifs, soit encore de le reconstruire sur base d'autres plans. Elle peut également décider de reconstruire l'immeuble sur un autre terrain.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

Article 67.-

En cas de non reconstruction, le régime de la copropriété prend fin. L'immeuble est licité dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les copropriétaires conformément à leurs droits.

Paragraphe VII - Mandat donné au syndic.

Article 68.-

En cas de sinistre affectant les parties communes, le syndic a mandat irrévocable de désigner un expert de son choix et aux frais des copropriétaires, de traiter avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, d'en encaisser le montant, d'établir le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le syndic en référerait à l'assemblée générale qui décidera à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

CHAPITRE XI.Article 69.-

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement ou aux règlements annexes, les copropriétaires s'en référeront aux usages ou à la décision de l'assemblée générale.

-----

CHAPITRE XII - LITIGES.Article 70.-

Tous litiges, à l'exclusion de ceux qui relèvent du Juge des Référés, relatifs à l'interprétation, la validité ou l'exécution du présent règlement ou des règlements annexes, seront soumis à l'assemblée générale qui statuera à la majorité simple des voix.

Si les parties ne se conforment pas à la décision de l'assemblée générale dans le délai éventuellement imparti, le litige sera alors soumis aux Tribunaux compétents, sauf si les parties conviennent de régler le différend par voie d'arbitrage.

-----

CHAPITRE XIII - ELECTION DE DOMICILE.Article 71.-

Chaque propriétaire fait élection de domicile dans l'immeuble sauf pour lui de notifier au syndic une autre élection.

-----

CHAPITRE XIV - MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.Article 72.-

a) Les articles suivants ne peuvent en aucun cas être modifiés :

- articles 3 - 8 - 9 - 10 - 12 - 22 - 29 - 30 - 42 - 43 et 58.

b) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix :

- articles 1 et 11.

c) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts (3/4) des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers (2/3) :

- articles 6 - 7 - 14 à 21 - 23 à 27 - 31 à 41 - 44 à 57 et 59 à 71.

d) Les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires :

- articles 2 - 4 - 5 - 13 - 28 et 72.

-----

CHAPITRE XV - ETAT CIVIL.

Au vu des documents prévus par la Loi, Nous Notaire certifions exact l'état civil préindiqué du comparant d'une part.

DONT ACTE

Sur projet établi par la Société Anonyme " ABEELINCKX ".

Passé à Liège, en l'Etude.

Lecture faite, Monsieur THYSSEN et Monsieur ROEKENS, ès dite qualité, ont signé ainsi que Nous Notaire.

(SUIVENT LES SIGNATURES).